

Commune de Pecqueuse

PLAN LOCAL D'URBANISME



5. Règlement

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG	9
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	17
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	23
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	29
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUG	33
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH	41
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	47
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	49
CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	53
ANNEXES.....	55
ANNEXE 1 LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT	57
ANNEXE 2 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET MODALITES DE REALISATION	65
ANNEXE 3 : CAHIER DE RECOMMANDATIONS POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES	67

DISPOSITIONS GENERALES

1-Rappel de certains articles du Code de l'urbanisme ou de dispositions jurisprudentielles applicables en plus des dispositions du présent règlement

Aspect extérieur des constructions

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Reconstruction en cas de sinistre

Au titre de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les démolitions

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du 23 juin 2009, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

Clôtures

En application de la délibération du Conseil Municipal du 23 juin 2009, l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

Espaces boisés classés

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

Zones inondables

La Prédecelle n'est pas concernée par un PPRI mais subit pourtant parfois des débordements. Le risque d'inondation est rendu public au titre de l'article L. 443-2 du code de l'urbanisme.

Lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares

En application du SDRIF 2013, les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

Lorsqu'une construction bâtie existante n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par le risque retrait gonflement des argiles identifiés dans l'annexe 7.1., les constructions devront respecter des précautions particulières pour terrasser et fonder un ouvrage. De plus, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité immédiate des fondations sont interdites.

Traitement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

2-Dispositions communes instaurées par le présent PLU applicables en toutes zones

Emplacements réservés

Sur les emprises foncières classées en *emplacement réservé* sur le plan de zonage ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement telle qu'elle est mentionnée sur le tableau figurant sur le document graphique.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les transformateurs électriques ne sont pas assujéties aux règlements des articles 8 et 9, 10, 11, 12, 13 et 14.

Marges de retrait pour isolation thermique par l'extérieur

Les marges de retrait fixées aux articles 6, 7 et 8 du présent règlement peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Les espaces ou éléments de patrimoine naturel ou bâti identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Les espaces identifiés au plan de zonage comme zones humides et espaces paysagers remarquables au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles.

Les zones humides et les plantations doivent être conservées sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Surélévation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du règlement

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale définie en article 6 de chaque zone, sa surélévation et/ou son extension est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Centre bourg traditionnel et hameau ancien. L'implantation des constructions est, en général, à l'alignement.

ARTICLE 1 UG - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination industrielle
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- L'installation de caravanes habitées pendant plus de trois mois par an

ARTICLE 2 UG - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions à usage commercial ou artisanal à condition qu'elles aient une surface de plancher inférieure à 200 m².

ARTICLE 3 UG - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur de l'accès doit être de 4 mètres minimum si sa longueur n'excède pas 50 mètres et s'il dessert au plus 2 logements. Cette largeur doit être de 8 mètres minimum pour desservir plus de 2 logements.

3.2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

UG

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de secours.

L'emprise de la voie doit être de 10 mètres minimum avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Cette largeur est ramenée à 8 mètres minimum si la voie n'excède pas 50 mètres et ne dessert pas plus de 5 logements.

ARTICLE 4 UG - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4.2 – Assainissement

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

4.2.1- Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

4.2.2- Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées au risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la carte présente en annexe 7.1 du dossier PLU).

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Orge-Yvette, approuvé par arrêté interpréfectoral le

9 juin 2006 visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha pour une pluie de référence telle que la pluie d'occurrence cinquante an et d'intensité 70 mm/m².

4.3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

4.4- Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction de plus de 3 logements, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

ARTICLE 5 UG - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 UG - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 m.

Toutefois, dans la rue de la Prédecelle, les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2,50 m, à l'exception des locaux techniques destinés au stockage des ordures ménagères qui peuvent être implantés à l'alignement.

ARTICLE 7 UG - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 6 m. Le retrait est porté à 2,50 mètres si la construction ne présente pas de vue.

ARTICLE 8 UG - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les distances de retrait minimum suivantes :

- la distance entre deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la façade (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) la plus haute avec un minimum de 8 m.
- toutefois si aucune des façades implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture créant des vues, la distance entre deux constructions est ramenée à la moitié de la hauteur de la façade (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) la plus haute, avec un minimum de 4 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou partie de construction est une annexe.

ARTICLE 9 UG - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 UG - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au point le plus haut de la construction, ce qui correspond à R+1+combles aménagés

En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7 m au point le plus haut de la construction.

La hauteur des constructions annexes mesurée au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 5,50 m.

ARTICLE 11 UG - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

11.1- Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue du village, ni à l'harmonie des paysages.

11.2- Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés. L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du quartier, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Les constructions neuves devront s'inspirer des formes urbaines des constructions traditionnelles du village. Cela devra notamment se traduire par le choix des gabarits, des proportions des façades (rapport longueur/hauteur), des formes de toitures et des pentes de toit.

Cela devra aussi se traduire par le choix de matériaux de qualité en donnant préférence aux matériaux naturels et traditionnels, en évitant les imitations et les matériaux synthétiques.

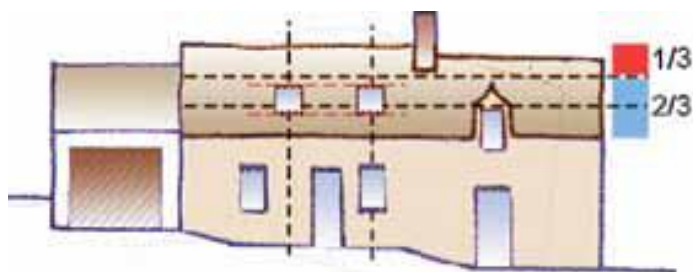
- La continuité sur rue devra être assurée par des constructions ou des éléments constructifs : porches, murs...
- Toitures à pentes avec un angle d'inclinaison compris entre 35 et 45 degrés, sauf pour les vérandas ou les constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente. Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si elles sont végétalisées.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Percements de toitures, éclairage des combles : ils seront constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis situés dans le plan du toit (vélux) soit par une verrière. L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne

UG

pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Le raccordement supérieur des lucarnes avec la toiture ne devra pas être situé à plus des deux tiers de la hauteur de toiture à compter de l'égout. Dans le cas de lucarnes, la largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux.



Sont interdits :

- les toitures à la Mansart.
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes, en rez-de-chaussée, accolées au bâtiment principal ou au mur de clôture).
- les couvertures présentant l'aspect de tôles ou plastiques ondulés, ou de tuiles mécaniques grand moule rouge, losanges ou non.
- les chiens assis (voir définition en annexe).

- **Sous-sols** : ils devront être au moins en partie enterrés, la cote du plancher fini du rez de chaussée devra se situer à moins de 50 cm au dessus du niveau du terrain naturel.

Façades :

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect esthétique de qualité.

- Les façades devront être :
 - Soit enduites avec un enduit lisse, sans pierres incrustées ni chainage : les couleurs des enduits doivent s'inspirer des teintes traditionnelles issues de l'emploi des sables locaux,
 - Soit en pierres apparentes : dans ce cas les joints devront être affleurants le long de la façade et de couleur claire, ni creusés ni en relief

Les revêtements extérieurs en clins de bois sont autorisés.

Sont interdits:

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts. Carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris...

- **Toitures** : les toitures devront avoir l'aspect ardoises ou tuiles anciennes (tuile plate traditionnelle (80 au m² environ) ou tuile mécanique petite moule (22 au m² environ)), l'emploi du zinc et du verre est autorisé. Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé, le rouge trop vif et le flammé trop marqué sont interdites. Les toitures des extensions, vérandas et constructions annexes ne sont pas assujetties à cette règle. Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si elles sont végétalisées.

UG

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels. Une harmonie devra être créée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les constructions annexes devront s'harmoniser avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

11.3- Prescriptions spécifiques applicables en plus en cas de travaux de réhabilitation - modification - extension réalisés sur des constructions anciennes

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction d'origine, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Les modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures
- maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique
- proportions des percements en façade : plus hautes que larges
- maintien du rapport pleins / vides.
- peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs ; soit présenter une facture moderne de qualité.

Le ravalement des façades des constructions anciennes doit être réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont interdits).

Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, doivent être nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints doivent affleurer le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne doivent pas être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les murs, en moellonage ou "tout venant", initialement recouverts d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit doit être repris ou remplacé.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, doit être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rue, mais pas obligatoirement à l'identique de ce qui sera fait sur la façade principale.

11.4- Les clôtures

Un grand soin doit être apporté au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage environnant.

Lorsque le bâti n'est pas continu, la clôture doit assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Une

harmonie doit être assurée avec les clôtures existantes sur les propriétés voisines.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein en pierre ou en parpaing ou brique enduit. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celle des pierres qui constituent les clôtures existantes. Ces murs seront recouverts d'un chaperon. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètre de hauteur.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille ou d'un barreaudage. Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètre de hauteur. Cf. Annexe 3 du règlement

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives) :

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, béton, enduit ciment gris.

ARTICLE 12 UG - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées à l'annexe 2 du présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- des *extensions* de constructions existantes,
- des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 UG - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Rappel :

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13.1- Dispositions générales

13.1.1- Les espaces libres

Au moins 10% des espaces libres doivent être conservés en espaces de pleine terre.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

13.1.2- Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

ARTICLE 14 UG - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est déterminé sur le document graphique. Il est de 0,45 dans la zone UG du bourg de Pecqueuse et de 0,35 dans la zone UG du hameau de Villevert.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Quartiers résidentiels de maisons avec jardins

ARTICLE 1 UH - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'artisanat
- Les constructions à destination de commerce
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parcs d'attraction
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- L'installation de caravanes habitées pendant plus de trois mois par an

ARTICLE 2 UH - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 3 UH - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur de l'accès doit être de 5 mètres minimum si sa longueur n'excède pas 50 m et s'il dessert au plus 5 logements. Cette largeur doit être de 8 mètres minimum pour desservir plus de 5 logements.

3.2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de secours.

L'emprise de la voie doit être de 10 mètres minimum avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Cette largeur est ramenée à 8 mètres minimum si la voie n'excède pas 50 mètres et ne dessert pas plus de 5 logements. Cette largeur est ramenée à 5 mètres minimum si la voie n'excède pas 50 mètres et ne dessert qu'un logement.

ARTICLE 4 UH - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4.2 – Assainissement

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

4.2.1- Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

4.2.2- Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées au risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la carte présente en annexe 7.1 du dossier PLU).

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du

SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Orge-Yvette, approuvé par arrêté interpréfectoral le 9 juin 2006 visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha pour une pluie de référence telle que la pluie d'occurrence cinquante an et d'intensité 70 mm/m².

4.3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

4.4- Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction de plus de 3 logements, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

ARTICLE 5 UH - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 UH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 6 m.

Toutefois, pour les parcelles ayant plusieurs limites jouxtant une voie ou emprise publique (parcelles d'angle notamment) la marge de 6 m devra être respectée par rapport à la voie la plus large, par rapport à la ou aux voies les moins larges, la marge de retrait est fixée à 2,50 m.

Toutefois, les extensions pourront être réalisées en continuité d'alignement avec le bâtiment existant.

ARTICLE 7 UH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Règle générale

Sur une bande d'une profondeur maximale de 25 mètres à partir de l'alignement sur rue, les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 8 m. Le retrait est porté à 2,50 mètres si la construction ne présente pas de vue.

Au-delà d'une bande d'une profondeur de 25 mètres à partir de l'alignement sur rue, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait doit être au moins égale à 8 m. Le retrait est porté à 2,50 mètres si la construction ne présente pas de vue.

7.2- Règle particulière : les constructions annexes

Au-delà d'une bande d'une profondeur de 25 m à partir de l'alignement sur rue, seuls les bâtiments annexes non contigus, tels que garages et dépendances peuvent être implantés en limite séparative ; la longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 m.

ARTICLE 8 UH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les distances de retrait minimum suivantes :

- la distance entre deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la façade (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) la plus haute avec un minimum de 8 m,
- si aucune des façades implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture créant des vues, la distance entre deux constructions est ramenée à la moitié de la hauteur de la façade (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) la plus haute avec un minimum de 4 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de construction est une annexe.

ARTICLE 9 UH - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE 10 UH - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- Règle générale

En cas de toiture à pente, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au faitage, ce qui correspond à R+1 + combles aménagés.

En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7 m au point le plus haut de la construction.

10.2- Règle particulière : les constructions annexes

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 5,50 m.

ARTICLE 11 UH - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

11.1- Principes généraux

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue du village, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

▪ Les murs :

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation. Les couleurs de façade devront être en harmonie avec les constructions proches.

Sont interdits :

- l'utilisation de couleurs vives, trop claires ou trop foncées en façade.
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomères, parpaings, béton, enduit ciment gris...

Les revêtements extérieurs en clins de bois sont autorisés.

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

▪ **Les percements en façade :**

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme.

▪ **Les toitures :**

Les toitures seront à pentes avec un degré de pente compris entre 35° et 45°. Les toitures des extensions, vérandas et constructions annexes ne sont pas assujettis à cette règle. Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si elles sont végétalisées.

Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé comme le rouge trop vif et le flammé trop marqué sont interdites.

La disposition des chassis de toit sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

- **Les annexes :** devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs avec la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

11.2 Travaux sur les constructions existantes : réhabilitation - modifications - extensions

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

11.3 Les clôtures :

Le plus grand soin devra être apporté quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures devront respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, l'enduit ciment gris... Cf. Annexe 3 du règlement

ARTICLE 12 UH - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées à l'annexe 2 du présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- des *extensions* de constructions existantes,
- des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 UH - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Rappel :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13.1- Dispositions générales

13.2- Les espaces libres

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Le pourcentage minimum d'espaces libres aménagés en espaces de pleine terre est fixé à 30 % de la surface de la parcelle.

13.3- Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

ARTICLE 14 UH - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est déterminé sur le document graphique. Il varie de 0,15 à 0,35 suivant les secteurs.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Zone d'activités économiques

ARTICLE 1 UI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parcs d'attraction
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- L'installation de caravanes habitées pendant plus de trois mois par an

ARTICLE 2 UI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- Les constructions à destination d'habitation à condition d'être strictement nécessaires au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone. Un seul logement d'une surface de plancher maximale de 90 m² est autorisé par unité foncière.

2.2- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

ARTICLE 3 UI - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Excepté le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, l'accès ne pourra être inférieur à 6 m.

3.2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette

sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté.

Les voies nouvelles doivent comporter :

- une largeur d'emprise de 13 m,
- des rayons en plan de 15 m sur axe.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Au moins un trottoir devra être réalisé. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de secours.

3.4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 UI - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4.2 – Assainissement

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

4.2.1- Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4.2.2- Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des

eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées au risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la carte présente en annexe 7.1 du dossier PLU).

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Orge-Yvette, approuvé par arrêté inter préfectoral le 9 juin 2006 visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha pour une pluie de référence telle que la pluie d'occurrence cinquante an et d'intensité 70 mm/m².

ARTICLE 5 UI - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6 UI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques. La marge minimum de retrait est fixée à 5 m.

ARTICLE 7 UI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives ou en retrait. La marge de retrait est fixée à la moitié de la hauteur à l'égout sans pouvoir être inférieure à 5 m.

ARTICLE 8 UI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter entre elles des marges de retrait fixées à la hauteur des constructions, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

ARTICLE 9 UI - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 %.

ARTICLE 10 UI - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au point le plus haut de la construction.

ARTICLE 11 UI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

▪ **Principes généraux**

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du village, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

▪ **Les toitures**

Les toits terrasse sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques à la conception d'ensemble du bâtiment.

Les toitures peuvent également être végétalisées.

▪ **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

▪ **Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

ARTICLE 12 UI - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées à l'annexe 2 du présent règlement

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- lors d'*extensions* de constructions existantes,
- lors de changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 UI - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Rappel :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

ARTICLE 14 UI - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Equipements collectifs

ARTICLE 1 UL - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées

- à l'exploitation agricole ou forestière
- à usage industriel et d'entrepôt

ARTICLE 2 UL - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sur l'ensemble de la zone sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'équipements autorisés dans la zone : logements de gardien, logements de fonction.

ARTICLE 3 UL - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

3.4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 UL - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4.2- Assainissement

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

4.2.1- Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4.2.2- Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

L'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Orge-Yvette, approuvé par arrêté interpréfectoral le 9 juin 2006 visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha pour une pluie de référence telle que la pluie d'occurrence cinquante an et d'intensité 70 mm/m².

4.3- Exceptions

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 UL - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 UL - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 2,50 m des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 UL - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.
Lorsqu'elles sont implantées en retrait, la marge minimum de retrait est de 2,50 m.

ARTICLE 8 UL - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 9 UL - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 75 %

ARTICLE 10 UL - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (*acrotère*, *faîtage*), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur est fixée à 10 mètres.

ARTICLE 11 UL - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les *façades* latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles.

ARTICLE 12 UL - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées à l'annexe 2 du présent règlement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 UL - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les marges laissées libres par rapport à l'*alignement* et aux limites séparatives doivent être végétalisées. Le pourcentage minimum d'espaces libres aménagés en espaces de pleine terre est fixé à 10 %.

ARTICLE 14 UL - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUG**Quartier résidentiel de maisons de village avec jardins**

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée destinée à l'urbanisation sous forme de plan d'aménagement d'ensemble à dominante maison de village.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement

ARTICLE 1 AUG - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves
- Les constructions agricoles
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination industrielle
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parcs d'attraction
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- L'installation de caravanes habitées pendant plus de trois mois par an
- Les constructions destinées à un usage commercial ou artisanal

ARTICLE 2 AUG - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement.

Le schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements et aménagements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

2.2- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2.3- L'urbanisation de la zone AUG est conditionnée par la réalisation de la station d'épuration des eaux usées.

ARTICLE 3 AUG - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur de l'accès doit être de 5 mètres minimum si sa longueur n'excède pas 50 mètres et s'il dessert au plus 5 logements. Cette largeur doit être de 8 mètres minimum pour desservir plus de 5 logements.

3.2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de secours.

L'emprise de la voie doit être de 10 mètres minimum avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Cette largeur est ramenée à 8 mètres minimum si la voie n'excède pas 50 mètres et ne dessert pas plus de 5 logements.

3.4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 AUG - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4.2 - Assainissement

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

4.2.1- Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4.2.2- Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées au risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la carte présente en annexe 7.1 du dossier PLU).

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Orge-Yvette, approuvé par arrêté interpréfectoral le 9 juin 2006 visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha pour une pluie de référence telle que la pluie d'occurrence cinquante an et d'intensité 70 mm/m² pour une pluie de référence telle que la pluie d'occurrence cinquante an et d'intensité 70 mm/m².

4.3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

4.4- Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction de plus de 3 logements, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

ARTICLE 5 AUG - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 AUG - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies ou emprises publiques.
La marge minimum de retrait est fixée à 5 m.

ARTICLE 7 AUG - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 6 m. Le retrait est porté à 2,50 mètres si la construction ne présente pas de vue.

ARTICLE 8 AUG - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les distances de retrait minimum suivantes :

- la distance entre deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la façade (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) la plus haute avec un minimum de 8 m.
- toutefois si aucune des façades implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture créant des vues, la distance entre deux constructions est ramenée à la moitié de la hauteur de la façade (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) la plus haute, avec un minimum de 4 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de construction est une annexe.

ARTICLE 9 AUG - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 AUG - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- Règle générale

Dans le secteur AUG, en cas de toiture à pente, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au faîtage, ce qui correspond à R + 1 + combles aménagés.

En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7 m au point le plus haut de la construction.

10.2- Règle particulière : les constructions annexes

La hauteur maximale des annexes, mesurée au point le plus haut, ne doit pas dépasser 5,5 mètres

ARTICLE 11 AUG - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

11.1- Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue du village, ni à l'harmonie des paysages.

11.2- Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés. L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du quartier, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

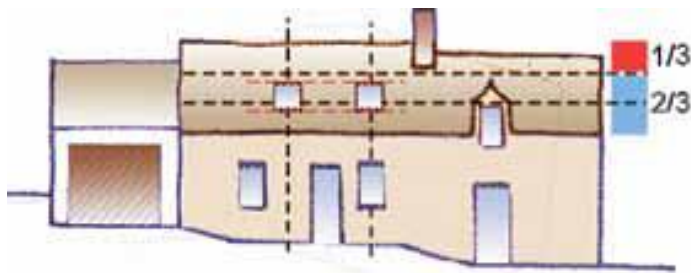
Les constructions neuves devront s'inspirer des formes urbaines des constructions traditionnelles du village. Cela devra notamment se traduire par le choix des gabarits, des proportions des façades (rapport longueur/hauteur), des formes de toitures et des pentes de toit.

Cela devra aussi se traduire par le choix de matériaux de qualité en donnant préférence aux matériaux naturels et traditionnels, en évitant les imitations et les matériaux synthétiques.

- La continuité sur rue devra être assurée par des constructions ou des éléments constructifs : porches, murs...
- Toitures à pentes avec un angle d'inclinaison compris entre 35 et 45 degrés, sauf pour les vérandas ou les constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente. Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si elles sont végétalisées.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Percements de toitures, éclairage des combles : ils seront constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis situés dans le plan du toit (vélux) soit par une verrière. L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Le raccordement supérieur des lucarnes avec la toiture ne devra pas être situé à plus des deux tiers de la hauteur de toiture à compter de l'égout. Dans le cas de lucarnes, la largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.



Sont interdits :

- les toitures à la Mansart.
 - les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes, en rez-de-chaussée, accolées au bâtiment principal ou au mur de clôture).
 - les couvertures présentant l'aspect de tôles ou plastiques ondulés, ou de tuiles mécaniques grand moule rouge, losanges ou non.
 - les chiens assis (voir définition en annexe).
- **Sous-sols** : ils devront être au moins en partie enterrés, la cote du plancher fini du rez de chaussée devra se situer à moins de 50 cm au dessus du niveau du terrain naturel.

Façades :

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect esthétique de qualité.

- Les façades devront être :
 - Soit enduites avec un enduit lisse, sans pierres incrustées ni chaînage : les couleurs des enduits doivent s'inspirer des teintes traditionnelles issues de l'emploi des sables locaux,
 - Soit en pierres apparentes : dans ce cas les joints devront être affleurants le long de la façade et de couleur claire, ni creusés ni en relief

Les revêtements extérieurs en clins de bois sont autorisés.

Sont interdits:

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites
 - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts. Carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris...
- **Toitures** : les toitures devront avoir l'aspect ardoises ou tuiles anciennes (tuile plate traditionnelle (80 au m² environ) ou tuile mécanique petite moule (22 au m² environ)), l'emploi du zinc et du verre est autorisé. Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé, le rouge trop vif et le flammé trop marqué sont interdites. Les toitures des extensions, vérandas et constructions annexes ne sont pas assujetties à cette règle. Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si elles sont végétalisées.

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels. Une harmonie devra être créée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les constructions annexes devront s'harmoniser avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

11.3- Les clôtures

Un grand soin doit être apporté au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage environnant.

Lorsque le bâti n'est pas continu, la clôture doit assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Une harmonie doit être assurée avec les clôtures existantes sur les propriétés voisines.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein en pierre ou en parpaing ou brique enduit. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celle des pierres qui constituent les clôtures existantes. Ces murs seront recouverts d'un chaperon. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètre de hauteur.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille ou d'un barreaudage. Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètre de hauteur. Cf. Annexe 3 du règlement

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives) :

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, béton, enduit ciment gris.

ARTICLE 12 AUG - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées à l'annexe 2 du présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- aux *extensions* de constructions existantes,
- aux changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 AUG - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Rappel :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

13.1- Les espaces libres

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Le pourcentage minimum d'espaces libres aménagés en espaces de pleine terre est fixé à 10 %.

13-2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

ARTICLE 14 AUG - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S est fixé à 0,45.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH

Quartier résidentiel de maisons avec jardins

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée destinée à l'urbanisation sous forme de plan d'aménagement d'ensemble comprenant une partie en maisons de village et une partie en logements individuels.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement

ARTICLE 1 AUH - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves
- Les constructions agricoles
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination industrielle
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parcs d'attraction
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- L'installation de caravanes habitées pendant plus de trois mois par an
- Les constructions destinées à un usage commercial

ARTICLE 2 AUH - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement. Le schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

2.2- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2.3- L'urbanisation de la zone AUH est conditionnée par la réalisation de la station d'épuration des eaux usées.

ARTICLE 3 AUH - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur de l'accès doit être de 5 mètres minimum si sa longueur n'excède pas 50 m et s'il dessert au plus 5 logements. Cette largeur doit être de 8 mètres minimum pour desservir plus de 5 logements.

3.2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de secours.

L'emprise de la voie doit être de 10 mètres minimum avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Cette largeur est ramenée à 8 mètres minimum si la voie n'excède pas 50 mètres et ne dessert pas plus de 5 logements. Cette largeur est ramenée à 5 mètres minimum si la voie n'excède pas 50 mètres et ne dessert qu'un logement.

3.4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 AUH - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4.2 – Assainissement

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

4.2.1- Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les

eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4.2.2- Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées au risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la carte présente en annexe 7.1 du dossier PLU).

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Orge-Yvette, approuvé par arrêté interpréfectoral le 9 juin 2006 visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha pour une pluie de référence telle que la pluie d'occurrence cinquante an et d'intensité 70 mm/m².

4.3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

4.4- Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction de plus de 3 logements, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

ARTICLE 5 AUH - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 AUH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques. La marge minimum de retrait est fixée à 6 m.

Toutefois, pour les parcelles ayant plusieurs limites jouxtant une voie ou emprise publique (parcelles d'angle notamment) la marge de 6 m devra être respectée par rapport à la voie la plus large. Par rapport à la, ou aux voies les moins larges, la marge de retrait est fixée à 2,50 m.

ARTICLE 7 AUH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, diminuée de 2,50 m ($D=H-2,50$ m), sans être inférieure à 2,50 m.

En cas d'ouverture créant des vues, la marge de retrait est fixée à 6 m minimum.

7-2. Règle particulière : les constructions annexes

Pour les constructions annexes, au moins une partie de la construction doit être implantée en retrait de 1 à 3 m des limites de fond de parcelle.

ARTICLE 8 AUH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les distances de retrait minimum suivantes :

- la distance entre deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la façade (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) la plus haute avec un minimum de 8 m.
- toutefois si aucune des façades implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture créant des vues, la distance entre deux constructions est ramenée à la moitié de la hauteur de la façade (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) la plus haute avec un minimum de 4 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de construction est une annexe.

ARTICLE 9 AUH - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 AUH - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Règle générale

Dans le secteur AUH, en cas de toiture à pente, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au faitage, ce qui correspond à R+1+combles aménagés.

En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7 m au point le plus haut de la construction.

10-2 Règle particulière : les constructions annexes

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 5,50 mètres.

ARTICLE 11 AUH - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

11.1- Principes généraux

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue du village, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

- **Les murs :**

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation. Les couleurs de façade devront être en harmonie avec les constructions proches.

Sont interdits :

- l'utilisation de couleurs vives, trop claires ou trop foncées en façade.
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomères, parpaings, béton, enduit ciment gris...

Les revêtements extérieurs en clins de bois sont autorisés.

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

- **Les percements en façade :**

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme.

- **Les toitures :**

Les toitures seront à pentes avec un degré de pente compris entre 35° et 45°. Les toitures des extensions, vérandas et constructions annexes ne sont pas assujettis à cette règle. Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si elles sont végétalisées.

Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé comme le rouge trop vif et le flammé trop marqué sont interdites.

La disposition des chassis de toit sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

- **Les annexes :** devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs avec la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

11.2 Travaux sur les constructions existantes : réhabilitation - modifications - extensions

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

11.3 Les clôtures :

Le plus grand soin devra être apporté quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures devront respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, l'enduit ciment gris... Cf. Annexe 3 du règlement

ARTICLE 12 AUH - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées à l'annexe 2 du présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- aux *extensions* de constructions existantes,
- aux changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 AUH - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Rappel :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

13.1- Les espaces libres

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Le pourcentage minimum d'espaces libres aménagés en espaces de pleine terre est fixé à 30 %.

13-2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

ARTICLE 14 AUH - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S est fixé à 0,35.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à l'urbanisation sous forme de plan d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.
Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

ARTICLE 1 AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites

ARTICLE 2 AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est conditionnée par la réalisation de la station d'épuration des eaux usées.

ARTICLE 3 AU - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 4 AU - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 5 AU - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 6 m.

ARTICLE 7 AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, la marge minimum de retrait est fixée à 6 m.

ARTICLE 8 AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 AU - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 AU - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 11 AU - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 12 AU - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 13 AU - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 14 AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone protégée en faveur de la confortation et du développement des activités agricoles
A* : Ferme de la Grange Saint-Clair, Ferme de Fromenteau, Ferme de Grignon

ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature non mentionnées à l'article 2 A.
- Sont interdites les constructions à usage d'habitation.

Dans les secteurs A* sont interdites toute construction nouvelle et toute extension.

ARTICLE 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les constructions, installations et aménagements à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole (serres de production, locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation).

Pour l'application de ces dispositions, une exploitation agricole est définie comme une unité fonctionnelle (terres, bâtiments, matériel, main d'œuvre) dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalant à au moins 1,5 surface minimale d'installation (SMI) définie par le schéma directeur départemental des structures agricoles (ou par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors-sol).

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs A* sont autorisés les changements d'affectation des constructions existantes en vue de les destiner aux activités économiques notamment artisanales, à des équipements collectifs et d'intérêt collectifs ainsi qu'à l'accueil d'activités touristiques et de loisirs.

ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4.2 – Assainissement

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

4.2.1- Eaux usées :

L'assainissement individuel est autorisé. Les installations devront être conformes aux règlements en vigueur.

4.2.2- Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées au risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la carte présente en annexe 7.1 du dossier PLU).

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Orge-Yvette, approuvé par arrêté inter préfectoral le 9 juin 2006 visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha pour une pluie de référence telle que la pluie d'occurrence cinquante an et d'intensité 70 mm/m².

4.3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

ARTICLE 5 A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 10 m.

ARTICLE 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait. La marge minimum de retrait est fixée à 6 m.

ARTICLE 8 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux de construction seront simples, d'aspect non réfléchissant, de teintes atténuées accordées à l'environnement.

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE 13 A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

ARTICLE 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de *COS*.

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle, qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère et des milieux naturels

ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature non mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE 3 N - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 5 N - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions ou installations doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques. La marge minimum de retrait est fixée à 6 m.

ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 6 m

ARTICLE 8 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 N - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m au point le plus haut.

ARTICLE 11 N - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 12 N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 13 N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

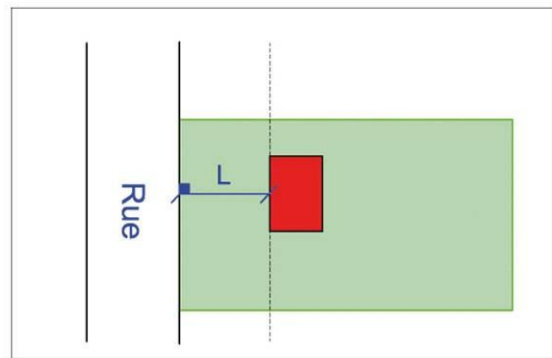
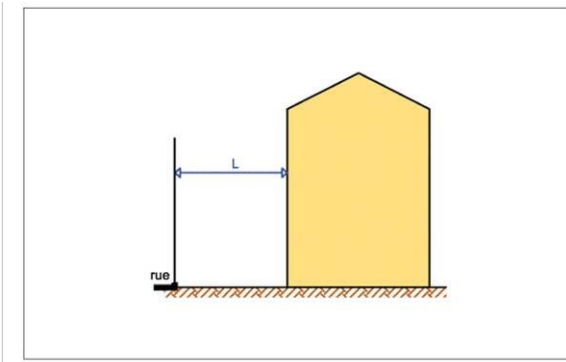
ANNEXES

ANNEXE 1 LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT

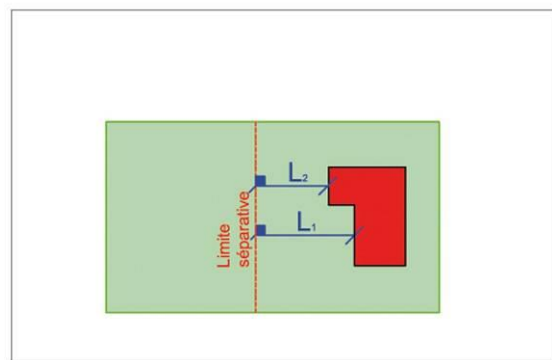
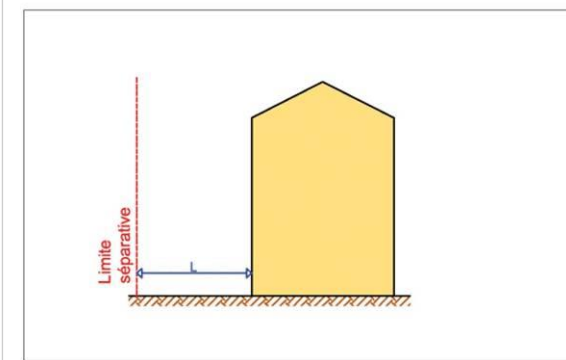
Equipements collectifs : ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Modalité de calcul de la longueur (L)

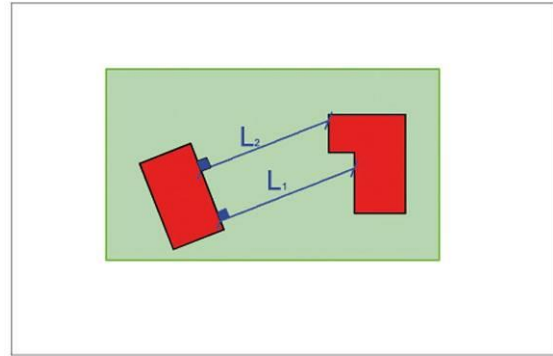
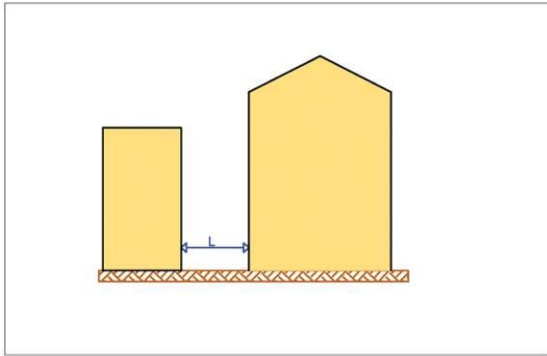
Pour l'application de l'article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques :



Pour l'application de l'article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives :



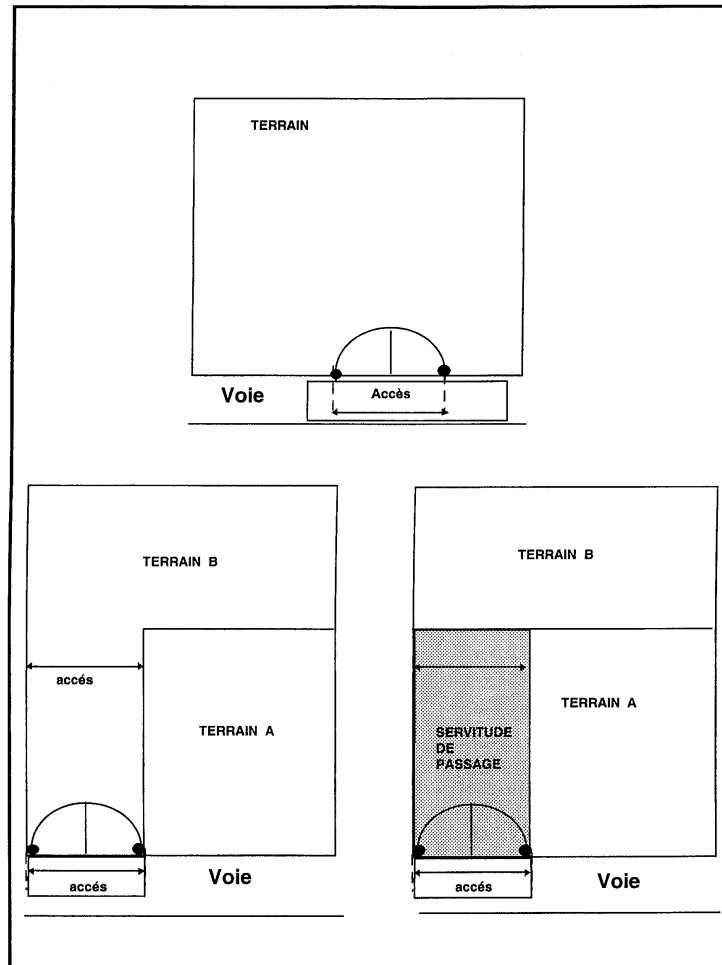
Pour l'application de l'article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres :



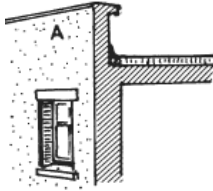
Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir une ou plusieurs propriétés distinctes.



Acrotère : muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



Alignement par rapport aux voies :

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique

Annexe (construction annexe) :

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, abri de jardin, remise à bois, etc.
- une construction non contiguë à une construction principale

Combles :

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Clôture :

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille,...etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

COS :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain (article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme). Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m² de surface de plancher pour 1 m² de terrain, soit pour un terrain de 400 m², une surface de plancher de 200 m² (400 X 0,5 = 200)

Emplacement réservé :

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments, y compris débords de toitures, balcons, marquises, auvent.

Espaces Paysagers remarquables et de fond de parcelle :

- Protection particulière instaurée au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Extension :

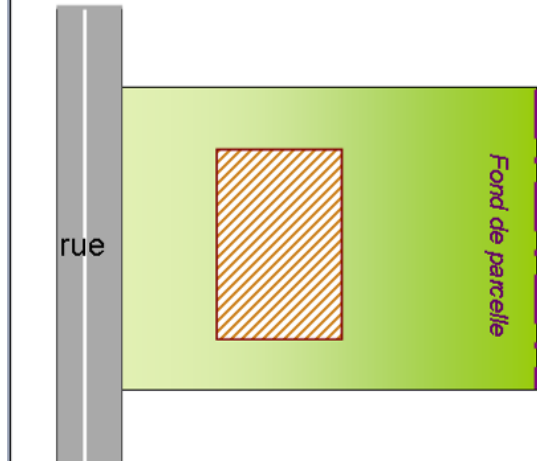
Agrandissement de la construction principale.

Façade :

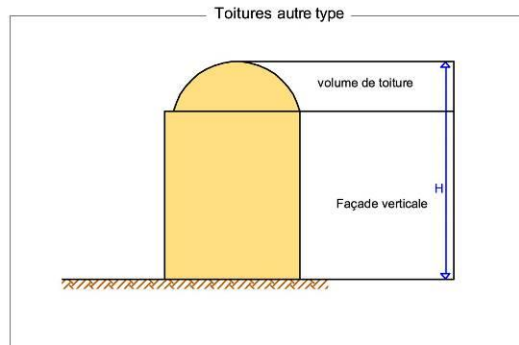
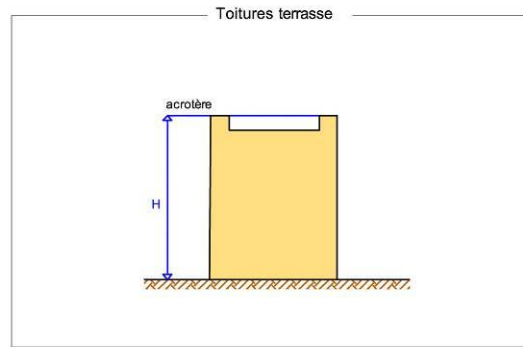
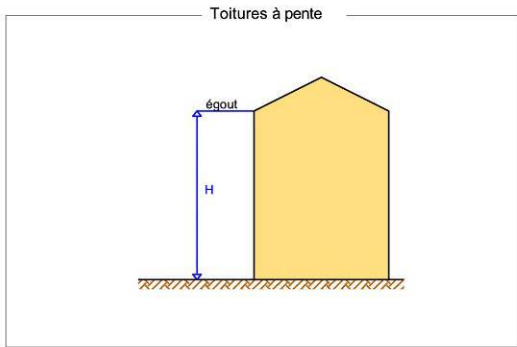
Chacune des faces verticales d'un bâtiment. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

Fond de parcelle :

C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



Modalités de calcul de la hauteur des façades : la hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).



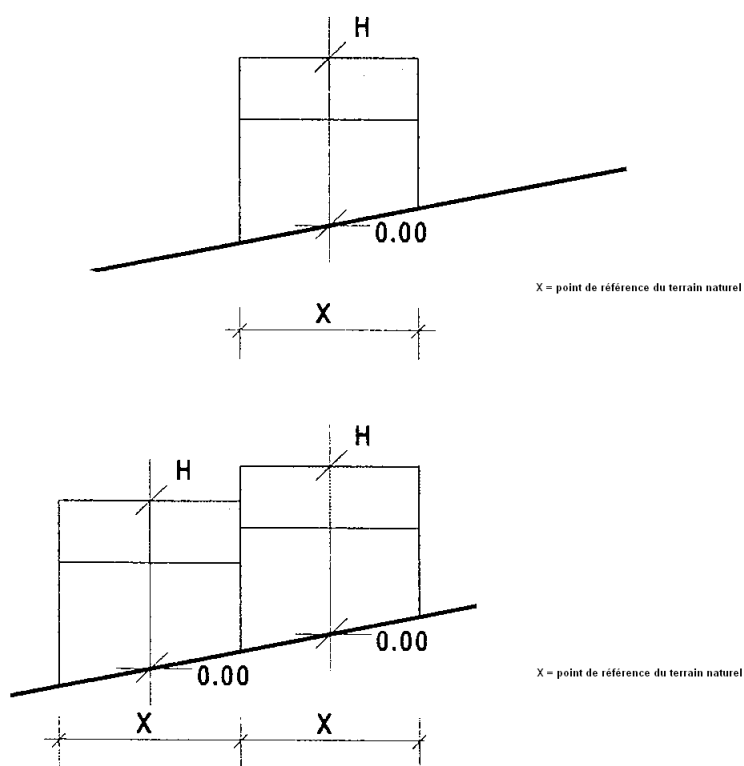
Terrain naturel – sol existant :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

La hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente.

Si la longueur de façade excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excède 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche.



Installations classées pour l'environnement :

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

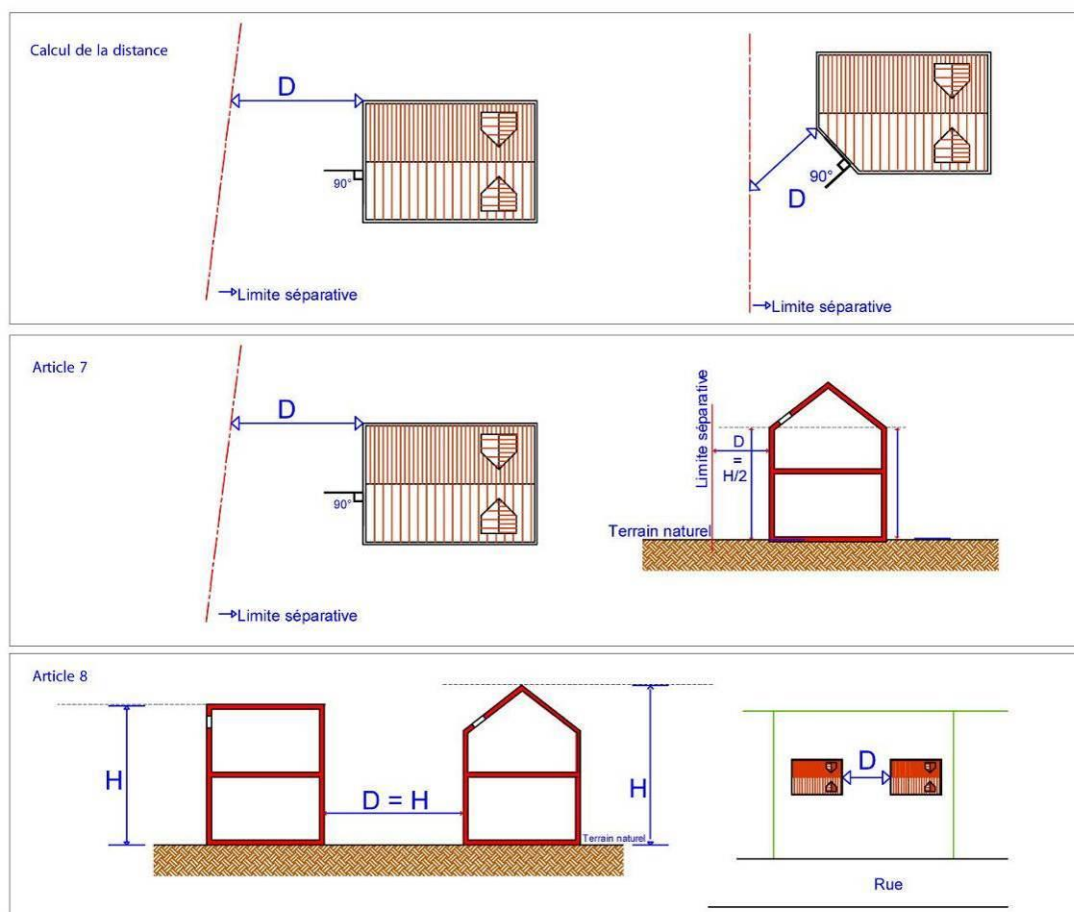
Lucarne :

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.

Marge de recul ou de retrait :

Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les *façades* d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul



Dans certains articles 8 du présent règlement, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

Ouverture :

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture étant un pignon aveugle.

Ouverture de toit :

Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiqué dans la couverture.

Pan d'une toiture ;

Surface plane formée par un versant de toiture.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

Vues :

Notion d'ouvertures créant des vues :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,50m x 0,50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

ANNEXE 2 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET MODALITES DE REALISATION

I - Dimensions des places et des voies d'accès :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante

Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 4% sauf impossibilité technique majeure.

Une largeur de 2,50 m par place est imposée.

II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Dispositions générales

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être prévues et réalisées dans des lieux sécurisés. Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local spécifique doit être prévu, il doit être dimensionné de manière suffisante pour répondre aux besoins induits par le nombre de logements envisagés.

Règles applicables aux constructions à usage de logement :

Il devra être réalisé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de 2 places par logement. Il ne sera pas exigé plus de 3 places de stationnement par logement.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier le plus proche

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dans la limite de 20% de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.

Exception :

- En application de l'article L 123-1-3 du Code de l'urbanisme pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, il ne sera pas demandé plus d'une place par logement.

Construction à usage de bureaux (publics ou privés) :

Une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.

Construction à usage commercial :

La surface de stationnement applicable correspond à 60 % de la surface de plancher des constructions

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

1 place pour 3 chambres

Construction à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- 1 place pour 100 m² de *surface de plancher* affectée aux activités industrielles.
- 1 place pour 60 m² de *surface de plancher* affectée aux ateliers artisanaux, avec 2 places minimum
- 1 place pour 200 m² de *surface de plancher* affectée aux activités de dépôts

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

III - Modalités de réalisation

En application de l'article 123-1-12 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

ANNEXE 3 : CAHIER DE RECOMMANDATIONS POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES

Le présent document est un cahier de recommandations, dont le respect n'est pas obligatoire (sauf si elles sont reprises en tout ou partie dans le règlement du PLU), mais les constructeurs sont invités à le suivre afin d'assurer la qualité esthétique et environnementale de leur projet.

Sommaire

1- Recommandations générales.....	54
2- Recommandations applicables pour la réalisation de constructions neuves.....	56
3- Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes	58
4- Dispositions diverses	59
5- Dispositions applicables aux clôtures	60

1- RECOMMANDATIONS GENERALES

Rappel : l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est applicable en plus des dispositions du présent règlement, il précise que : « l'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

a) L'implantation de la construction sur le terrain

L'implantation sur le terrain devra être déterminée en respectant les principes suivants :

- respecter au maximum le terrain naturel notamment s'il est en pente et éviter de devoir faire des mouvements de sol importants, déblais, remblais, que ce soit pour la construction principale ou les accès
- préserver les éléments de paysage intéressant qui peuvent exister sur le terrain, arbres remarquables, zone humide, cône de vue...
- faire en sorte que la construction bénéficie d'un bon ensoleillement et éviter au maximum de priver d'ensoleillement les constructions voisines
- lorsque cela est autorisé par le règlement, une implantation de la construction en limite de parcelle est recommandée pour les raisons suivantes :
 - ✓ cela permet de mieux profiter de l'espace libre (jardin) plutôt que d'avoir des espaces résiduels.
 - ✓ cela limite les effets de pignon aveugle peu esthétiques et assure une bonne protection des fonds de parcelle.
 - ✓ cela permet de réduire les consommations d'énergie

b) Les dispositions en faveur de la qualité environnementale

- si cela est compatible avec les dispositions de l'article 11 du règlement du PLU, est préconisé le recours à une architecture bio climatique, c'est-à-dire à une architecture qui favorise les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables.
- orientation : pour l'implantation des constructions il faut tenir compte :
 - ✓ de l'ensoleillement : profiter de la lumière naturelle et de l'ensoleillement dans les pièces à vivre afin d'économiser l'énergie pour l'éclairage et le chauffage
 - ✓ du vent : exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants.
- matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durable
- toitures terrasses : en cas de toiture terrasse, celles-ci seront de préférence végétalisées
- eaux pluviales : est recommandée l'intégration de système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques : arrosage, lavage extérieur...
- **les panneaux solaires**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Ils seront de préférence posés :

- ✓ sur les auvents
- ✓ sur les annexes : abris de jardin, vérandas...
- ✓ sur les avancées de toitures

S'ils sont posés sur toiture inclinée

- ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit et ne pas être en superposition sur tuiles ou ardoises
- ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord
- ils devront être posés de préférence
 - ✓ soit en ligne horizontale au faîtage
 - ✓ soit en ligne horizontale à l'égout
 - ✓ soit dans l'alignement des percements

S'ils sont posés en façade ou pignon : ils seront positionnés verticalement et parallèlement au mur, les installations techniques doivent être invisibles



Exemples d'implantation de panneaux solaires

- Les plantations : est préconisée l'utilisation d'essences variées adaptées au sol et au climat et favorables à la biodiversité, est déconseillée la réalisation de haies de thuyas

- **Les éoliennes domestiques**

Pour des raisons esthétiques, les éoliennes domestiques intégrées dans la toiture sont privilégiées aux éoliennes sur mât ;

- **2 – RECOMMANDATIONS APPLICABLES POUR LA REALISATION DE CONSTRUCTIONS NEUVES**

Dispositions générales : Par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés, les constructions devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse par rapport au paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Choix du parti architectural

- Le parti d'architecture peut être :
 - ✓ Soit d'inspiration traditionnelle
 - ✓ Soit d'inspiration contemporaine, ce qui n'exclut pas d'avoir recours à des références de l'architecture traditionnelle

a) Volumes – gabarits – proportions

Les gabarits devront être compatibles avec ceux des constructions environnantes. Les proportions, notamment le rapport entre la hauteur et les longueurs de façade devront être équilibrées.

b) Façades, murs

Les façades devront présenter une bonne qualité esthétique et assurer une bonne intégration de la construction dans le paysage.

Elles pourront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtre. Si les murs sont enduits, les enduits devront être simples et lisses ou avec un léger relief.

Les façades latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

c) Ouvertures : portes fenêtres

Les proportions des ouvertures, ainsi que leur localisation devront être étudiées de manière à assurer un rapport équilibré avec la taille et la proportion des façades.

d) Les toitures et les ouvertures dans les combles

Les matériaux de couverture devront être choisis de manière à ce que leur aspect extérieur et leur couleur assurent une bonne intégration dans le paysage compte tenu notamment de l'aspect extérieur des constructions situées à proximité..

Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : degré de pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

e) Choix des couleurs

Les enduits ne doivent pas être de couleur blanche mais d'un ton pierre ou sable pouvant aller vers l'ocre ou le beige rosé mais ni trop clair, ni trop sombre.

Les menuiseries ou volets peuvent être colorés mais en évitant les teintes trop vives ou trop foncées et en évitant de multiplier les couleurs différentes sur une même construction ou un même ensemble de constructions.

3- DISPOSITIONS APPLICABLES EN CAS D'INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES : REHABILITATION MODIFICATION, EXTENSION, SURELEVATION

a) Travaux de réhabilitation ou de rénovation effectués sur du bâti ancien

Un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation ou de transformation des constructions existantes qui présentent un certain caractère sur le plan architectural. L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur: bandeaux, chambranles, balcons gardes corps...

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature. La proportion des ouvertures traditionnelles (porte et fenêtre) doit être respectée : exemple : fenêtres plus hautes que larges...

En cas de pose de volets roulants, les caissons ne devront pas être visibles de l'extérieur.

b) Ouvertures dans les combles

Les lucarnes anciennes doivent dans la mesure du possible être conservées et réhabilitées.
En cas de création de balcon, devront être utilisés des matériaux légers : métal ou bois

c) Extensions des constructions existantes

Les extensions devront conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- soit en adoptant un parti architectural contemporain

En cas de surélévation d'une construction, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction doit être assurée.

Exemple d'extension reprenant le style de la construction d'origine



4- DISPOSITIONS DIVERSES

a) Les antennes paraboliques, les pompes à chaleur et les climatiseurs

Les antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

b) La création de façade commerciale :

Que ce soit lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou en cas d'aménagement d'une construction existante, la création d'une façade commerciale devra se faire en respectant la structure générale du bâtiment et l'équilibre de la façade dans laquelle elle est située.

c) Les rampes de parkings

Les rampes de parking destinées à desservir les places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

5- LES CLOTURES

Implantées le long des rues, des voies et des chemins, les clôtures figurent parmi les éléments les plus perceptibles du paysage. Elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre. Souvent associées à la végétation, elles assurent la transition entre espaces publics et privés.

a) Les différentes catégories de clôtures

Il existe 3 grandes catégories de clôtures :

- murs pleins enduits, murs en pierre, souvent associés à des grandes propriétés ou à des maisons anciennes de qualité
- mur bahut surmonté d'une grille (ou d'éléments de clôtures en bois), souvent doublé de végétation. Dans la plupart des cas, le choix d'essences persistantes et très denses (souvent du thuya), banalise le paysage et ferme les vues sur les jardins.
- clôtures végétales (souvent haie monospécifique de thuya)

Certaines clôtures présentent une réelle qualité esthétique : il peut s'agir de clôtures anciennes accompagnant une belle propriété ou de clôtures plus récentes mais dont la composition donne une clôture de qualité. (La combinaison des différents matériaux, le choix judicieux d'essences végétales adaptées au territoire et la perméabilité relative qu'elles offrent)

Dans tous les cas, l'évolution de la clôture ne devra pas favoriser l'isolement visuel. Il est préférable de recréer des clôtures végétales ou semi-végétales (mur bahut surmonté d'une grille et complété de végétation), avec un choix judicieux d'essences de telle sorte que les végétaux évoluent au fil des saisons et participent à la qualité du cadre de vie de la commune.

b) Recommandations par catégories de clôtures

Les murs pleins

Les matériaux préconisés

En cas de création d'un mur plein, il est recommandé de réaliser des murs en pierre.

Les joints

La couleur des joints doit être en harmonie avec la pierre. Ils ne seront pas trop creusés ni trop plats.

Le chaperon

Il est préconisé que le mur soit surmonté d'un chaperon.



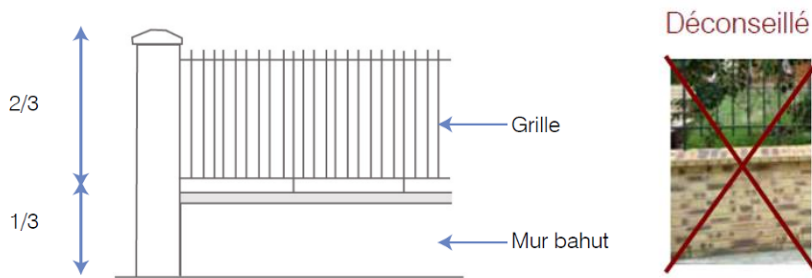
Le mur bahut surmonté d'une grille (applicable en zone UH et UG)

- *Le mur*

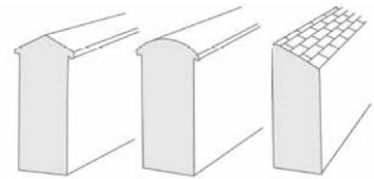
Mur bas, entre 60 et 80 cm de hauteur.

Il peut être en pierre, en meulière, en brique ou enduit. La couleur de l'enduit est à adapter en fonction de la couleur de la façade du bâtiment.

Eviter les imitations de pierres ou les fausses briques.



Il peut être surmonté d'un chaperon fait de tuiles, de briques ou maçonné. Le chaperon sert de protection contre les eaux pluviales ; il favorise le ruissellement des eaux pluviales et éloigne les écoulements du mur afin d'en éviter la dégradation. Le chaperon peut posséder une ou deux pentes.



- *Le dispositif en surélévation du mur*

Selon les quartiers, il peut être en fer ou en bois, mais le barreaudage doit être de préférence vertical et ajouré.

Eviter les clôtures pleines. Le PVC est déconseillé.

Le sommet des lattes à claire-voie bois doit rester sobre. Le sommet des ferrures doit respecter une certaine sobriété. Ceux-ci devront s'inspirer notamment des exemples ci-après :



Lors de la conception des clôtures, il faut prévoir l'intégration des éléments techniques : compteurs EDF et GDF, boîtes aux lettres, interphone...

On peut ainsi placer les coffrets en retrait dans le mur, derrière un portillon en façade...

Les compteurs peuvent être habillés dès lors qu'ils restent repérables et accessibles sans obstacle. Les coffrets peuvent être peints après passage d'une première couche d'accrochage



- *L'accompagnement végétal ou le dispositif d'occultation*
Privilégier le végétal, en reprenant les conseils donnés pour la clôture végétale.

Haie plurispécifique, composée de végétaux à feuilles persistantes et de végétaux à feuilles caduques.



Dans ce cas-là, il convient de choisir des végétaux ayant le même rythme de croissance afin de permettre un bon développement de tous les végétaux.

Il est déconseillé d'occulter la grille (ou le portail composé d'une grille) par une plaque de tôle ou par tout autre système occultant : plastique, canisses ou haie artificielle en rouleau.



La clôture végétale

Les végétaux

Privilégier les haies libres ou taillées composées d'espèces locales ou d'espèces plus ornementales : mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caducs et persistants. Ces haies présentent les avantages d'une meilleure intégration paysagère, d'une meilleure souplesse dans la taille, d'une meilleure résistance aux maladies et parasites, et d'un meilleur équilibre écologique

Choisir des végétaux ayant le même rythme de croissance afin de permettre un bon développement de tous les végétaux

Eviter les haies taillées monotones et rigides constituées d'une seule essence (thuyas, chamaecyparis, cupressus...) : elles sont tristes, invariables durant les saisons et souvent étrangères au paysage.



La haie

Forme stricte, ambiance plus urbaine

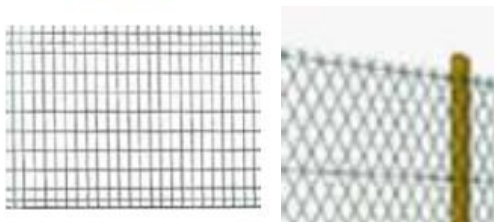
- peut servir de clôture
- en haie basse (<1,20m), permet de garder des vues
- nécessite des tailles régulières plus ou moins astreignantes suivant les essences



Le grillage accompagnant le végétal

Privilégier un grillage de couleur foncé (gris, noir, vert), au motif simple et rigide afin d'éviter l'affaissement de la clôture.

Préconisé



Le portail et les piles

Pour une bonne harmonie de la clôture, il est préférable que les portails et portillons soient de la même hauteur que la clôture et que tous les éléments qui la constituent.

Les portails doivent être réalisés dans des proportions rectangulaires, avec leur partie supérieure horizontale ou en arc simple.

Les portails seront traités en ferronnerie si la clôture est accompagnée d'une grille, en bois si la clôture est en bois. Ils seront peints de couleur identique à celle de la clôture.

Les piles de clôture accompagnent les portails et portillons et doivent s'aligner au mieux à la hauteur de la clôture. Elles peuvent être surmontées d'un couronnement en harmonie avec le style de la clôture.

Eviter les grilles trop travaillées ainsi que les portails pleins en PVC.

Privilégier les portails en bois.

Harmoniser la couleur avec les éléments de la construction.